נאוה סירקיס שמאית מקרקעין .M.sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך 10.4.2019
סימוכין 7-785.0

סגל תמיר ובכר עפרה
ע"י השמאי אמיר שיליאן **<u>מבקשים</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
ע"י השמאי אלי נטל כהן **<u>ועדה</u>**

שומה מכרעת

רח' אילת 83 חולון
חלקה 1480 בגוש 6043

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה

נקבע עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04) כדלהלן :-

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
ח-1 תיקון 4	9.7.1982
ח-1 תיקון 4 ד'	30.7.1986
ח-1 תיקון 8	14.8.1989
ח-1 תיקון 7	3.9.1990
ח-1 תיקון 10 א'	28.10.1994
ח-1 תיקון 15	1.6.1998
ח-1 תיקון 14א'	5.7.2002
ח-1 תיקון 23	11.7.2008

3. מועדים

בתאריך 15.8.2018, נערך דיון בו נכחו מטעם הועדה, השמאית יפית סעדו ומטעם המבקשים, השמאי אמיר שיליאן.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 24.1.2019.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

1) דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה, עפ"י שומה מתאריך 31.12.2017, נערכה ע"י אלי נטל כהן, שמאי מקרקעין.
2) מטעם המבקשים, הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 3.7.2018, נערכה ע"י אמיר שיליאן, שמאי מקרקעין (ונספחים).
3) תגובת הועדה ל"שומה אחרת".
4) הסכם מכר.

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון.

רישום:	חלקה 1480 בגוש 6043 (מספר ישן 6043/1400).
שטח חלקה:	553 מ"ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל בשלמות.
חכירות:	רשומות חכירות לגבי חלק במקרקעין כדלהלן:- 1. חכירה מהוונת מתאריך 19.9.2017, בתנאי שטר תיקון מס' 21875/2017, ע"ש סגל תמיר ובכר עפרה בחלקים שווים. סיום החכירה בתאריך 31.3.2052. 2. חכירה בתנאי שטר מקורי 7289/1955, ע"ש צימר חיים וצימר פנינה בחלקים שווים. סיום החכירה בתאריך 31.3.2004.

6. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם ברח' אילת, בגבול שכונות המגורים שיכון וותיקים וג'סי כהן בחולון. הרחוב הוא ציר תנועה ראשי, מאופיין בבתים שיכוניים בצידו המערבי ובתי מגורים בבניה נמוכה, בחלק המזרחי ברחוב.

חלקה 1480 בגוש 6043 בשטח רשום 553 מ"ר, בתחומה בנוי בית מגורים הכולל 2 יח"ד.
מקרקעי המבקשים, מהווים את החלק הדרומי בחלקה, בתחומה בנוי בית ותיק מקורה בגג רעפים.
משלא אותר תיק הבנין בארכיב עירית חולון, נלמדו שטחי הרישוי מהיתר הבניה של בית השכן (היתר מס' 7897 מתאריך 3.6.63).
שטח בנוי כ-69 מ"ר + מרפסות כ-11 מ"ר + מבנה חיצוני (מחסן) בעורף החלקה כ-9.0 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תכנון

תכנית ח-1

פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.4.1958, י.פ. 596.

יעוד:	מגורים ג'.
מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
בינוי:	30% בקומה.
קומות:	2 קומות מקס' 8.5 מ'.
מרתף:	25% משטח הבניין ולא יותר מ- 100 מ"ר.

תכנית ח-1 תיקון 4

פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.6.1982, י.פ. 2829.

תכנית שינויים לח-1 המתירה בין היתר, חדרי יציאה לגג בשטח ברוטו 12 מ"ר ובגובה חיצוני 2.4 מ'.

תכנית ח-1 תיקון 4 ד'

פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.7.1986, י.פ. 3358.

תכנית גגות המתירה בנית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד.

בבתים צמודי קרקע, קומה אחת או קוטג'ים עם גג שטוח, לא יותרו חדרי יציאה לגג (אזורי מגורים א, א/1, א/2, א/3 והמיוחדים).

בדירה המקורה בגג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים, לא יעלה על 5.5 מ', מרצפת המפלס שמתחת למפלס חדר היציאה לגג.

תכנית ח-1 תיקון 8

פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.7.1989, י.פ. 3683.

תותר בנית מרתף בגבולות קווי בנין.

במרתף, יותרו מחסנים כמספר הדירות בבניין, בשטח 6 מ"ר למחסן.

תותר הקמת פרגולה מעץ בשטח עד 10 מ"ר.

תכנית ח-1 תיקון 7

פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.8.1990, י.פ. 3791.

תותר תוספת בניה בשיעור 30% מהשטח למגורים כתוספת שטח עיקרי, למעט במקומות בהם אושרו, לאחר תכנית ח-1, תכניות ו/או היתרי בניה, בהם אושרו אחוזי בניה למרפסות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

תכנית ח-1 תיקון 10א'

פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.10.1994, י.פ. 4252.

תותר הקמת פרגולה במרפסת גג, בשטח 23 מ"ר או 1/3 מהגג הפנוי הצמוד לדירה, הנמוך מהם, הגובה עד 2.3 מ'.

תכנית ח-1 תיקון 15

פורסמה למתן תוקף בתאריך 17.5.1998, י.פ. 4644.

בבתים צמודי קרקע, תותר הקמת קומת מרתף אחת עפ"י השטח המותר בק"ק.

השימושים המותרים במרתף למטרות שירות בלבד. בבתים צמודי קרקע ניתן בנוסף לעשות שימוש למטרות עיקריות, עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה מעל, בתנאי קיום הליך עפ"י סע' 149 לחוק, חדר משחקים וכיוצ"ב.

בבתים משותפים ניתן לבנות שטחי אחסנה בקומת מרתף עד 10 מ"ר ליח"ד.

תכנית ח-1 תיקון 14א'

פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.6.2002, י.פ 5087.

שינוי יעוד ל"אזור מגורים ג'-3."

צפיפות דיור: 9 יח"ד לדונם נטו.

תותר בניה צמודת קרקע ללא קומת עמודים מפולשת.

במגרשים המהווים חלקה אחת, הבניה תהיה בקיר משותף.

תכנית ח-1 תיקון 23

פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.6.2008, י.פ. 5824.

- בגג שטוח תותר הקמת חדר יציאה לגג, בשטח עד 40 מ"ר, ובגובה עד 2.7 מ'.
- תותר בניה בחלל עלית גג, גובה רום הגג עד 7 מ' מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה.
- תותר הקמת פרגולות, עד גובה 2.5 מ' מגובה רצפת הגג:

  בדירות עד 120 מ"ר, עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, הקטן מביניהם.

  בדירות מעל 120 מ"ר, עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר, הקטן מביניהם.

  בדירות מדורגות, עד 1/3 משטח הגג הפנוי או עד 20 מ"ר, הקטן מביניהם.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

8. טענות הצדדים דיון והכרעה

א. מהות ההשבחה

בסע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק) נקבע:-

במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה.

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

במקרקעי המבקשים אושרו מאז המועד הקובע (1.7.75) [1] רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
ההשבחה נקבעה לכ"א מהתכניות, נכון למועד הקובע.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	**שומת ועדה**	**שומת המבקשים**
ח-1 תיקון 4	92.4 ₪	19.1 ₪
ח-1 תיקון 4 ד'	4,950 ₪	1,444.3 ₪
ח-1 תיקון 8	4,254 ₪	לא חלה השבחה
ח-1 תיקון 7	32,344 ₪	10,546.1 ₪
ח-1 תיקון 10 א'	2,636 ₪	1,622.4 ₪
ח-1 תיקון 15	22,752 ₪	לא חלה השבחה
ח-1 תיקון 14א'	146,700 ₪	לא חלה השבחה
ח-1 תיקון 23	63,240 ₪	30,355.2 ₪

[1] הוראות מעבר לחוק התכו"ב התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ג. תכנית ח-1 תיקון 4

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 9.7.1982.
התכנית מתירה בנית חדרי יציאה לגג בשטח ברוטו 12 מ"ר ובגובה חיצוני 2.4 מ'.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
שטח לחיוב	12 מ"ר	חדר בשטח נטו 8 מ"ר + מרפסת גג 12 מ"ר
מקדם שווי לחדר על הגג	1.4	1.0
מקדם מרפסת גג	-	0.2
מקדם דחיה	-	0.4173
ערכי שווי	5.5 ₪/מ"ר	4.4 ₪/מ"ר

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בנושאים הבאים:-

1) שטח לחיוב

בתיקון 4 לתכנית ח-1, הותר חדר על הגג בשטח 12 מ"ר ברוטו כולל פיר מדרגות פנימי. בהפחתת הפיר נקבע השטח לחיוב בסך 8 מ"ר.

2) מקדמי שווי

בסע' 13 להור' התכנית נקבע, כי גובה חיצוני של "המבנה על הגג" מעל מפלס הגג כולל התקרה, לא יעלה על 2.4 מ', כך שבהשוואה לחדר שכיח בגובה 2.5 מ', שוויו מופחת.
בקביעת שווי החדר על הגג, אני סבורה כי יש לו יתרון ביחס לחדר שכיח בדירה וככל שנטען שקיימת פרטיות יש לקזזה מול הפחת בגין מיקום במפלס עליון בדירה.
עיקר התרומה נובע מהאפשרות לצאת למרפסת צמודה, ונקבע מקדם משוקלל 1.3 המשקף שימוש במרפסת.

3) דחיה למימוש

שמאי המבקשים טען כי הנכס נבנה בשנות ה-60 ובמהלך השנים בוצעו בו שיפוצים והרחבות והשטח הבנוי מסתכם בכ-69 מ"ר + מרפסות מקורות כ-34 מ"ר.
למעשה לא היתה מניעה לבנות את החדר על הגג במועד הקובע, אך בשל העדר ביקוש, קיבלתי את טענת שמאי המבקשים לחישוב דחיה.
נקבע מקדם דחיה 0.62, משקף דחיה בת 5-10 שנים בשעור היוון 6%-7% לאי ודאות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

4) ערכי שווי

בשומות הצדדים נקבע שווי מבונה בסך 5.5 ₪/מ"ר אלא שלטענת שמאי המבקשים יש לחשב הפחתה למיקום בשעור 20%.

השווי הנ"ל מבוסס על פרסום מחירי קרקע בבטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 82, לפיו שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בחולון במיקום מעולה 170,000 שקל (ישן) ובמיקום בינוני 100,000 שקל (ישן).

בהתחשב במיקום הנכס ובהתאמה לבניה צמודת קרקע, נקבע שווי מבונה בסך 4.77 ₪/מ"ר.

5) השבחה – לתכנית ח-1 תיקון 4 (9.7.1982)

שטח לחיוב	8.0 מ"ר
מקדם שווי	1.3
שווי מבונה	4.77 ₪/מ"ר
מקדם דחיה	0.62
השבחה	30.75 ₪

ד. תכנית ח-1 תיקון 4 ד'

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 30.7.1986.

		עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה		הרחבת חדר יציאה לגג מ-12 מ"ר ל- 23 מ"ר הובא בחשבון גריעת מרפסת גג	
מקדמי שווי	חדר על הגג	1.4	1.0
	מרפסת גג	0.2	-
מקדם דחיה		-	0.5
שווי מבונה		375 ₪/מ"ר	262.4 ₪/מ"ר

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

1) מהות ההשבחה

בשומות הצדדים נקבעה השבחה להרחבת חדרי יציאה לגג לשטח 23 מ"ר.
במצב קודם, (תיקון 4 לתכנית ח/1) הותר מבנה על הגג בשטח של 12 מ"ר, כך שמדובר בתוספת של 11 מ"ר.

גובה המבנה נקבע ל-2.5 מ' כך שמדובר בחדר בגובה שכיח.
הובא בחשבון כי הרחבת החדר על הגג ע"ח מרפסת גג שנדרש בגינה השבחה במדרגה של תיקון 4 לתכנית ח-1, וחושבה גריעת שטח מרפסת בסך 11 מ"ר.
גם במועד הקובע של תיקון 4ד' לא חל שינוי בביקושים ונקבע מקדם דחיה 0.73 [2] למימוש, בשל העדר ביקוש.

2) ערכי שווי

שמאי הצדדים התבססו על שומות מכריעות לנכסים בסביבה בהן נקבעו ערכי שווי בטווח 330-268 ₪/מ"ר מבונה.
ובנוסף, על פרסום בבטאון "מקרקעין וערכם" מדצמבר 85, לפיו שווי חדר קרקע בבניה רוויה בחולון, באזור בינוני $4,500- $3,500 ובאזור נחות $3,000-$1,500.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברח' הוגו ארנסט 16 בחולון [3] התבססתי על מחירי הפרסום הנ"ל וקבעתי שווי מבונה לבניה צמודת קרקע בסך $180/מ"ר (= 268.2 ₪/מ"ר).
טענה בדבר הפחתה לסמיכות לכביש סואן מתקזזת מול היתרון למיקום עדיף וע"כ אומץ השווי הנ"ל.

3) השבחה – לתכנית ח-1 תיקון ד'4 (30.7.1986)

	שטח מ"ר	מקדם	שטח אק'
הרחבת חדר יציאה לגג	11.0	1.0	11.0
גרעת מרפסת	11.0	0.2	2.2 -
שטח לחיוב			8.8 מ"ר
שווי מבונה			268.2 ₪/מ"ר
מקדם דחיה			0.73
השבחה			1,722.9 ₪

[2] דחיה בת 5 שנים בשעור היוון 7%-6% לאי ודאות.
[3] פורסם באתר משרד המשפטים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ה. תכנית ח-1 תיקון 8

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 14.8.1989.
התכנית מתירה בניית מרתף בשטח עד 50 מ"ר ובנוסף פרגולה בשטח 10 מ"ר.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה	בנית פרגולה בשטח 10 מ"ר	
מקדם שווי לפרגולה	0.13	0.1
דחיה	-	0.5
שווי מבונה	635 ₪/מ"ר	508 ₪/מ"ר

1) מהות ההשבחה

- מוסכם על שמאי הצדדים כי במועד הקובע לא היתה כדאיות לבנית מרתף ולא נקבעה השבחה לרכיב זה.
- לגבי הפרגולה, נקבעה השבחה לפרגולה בשטח 10 מ"ר כאשר המחלוקת בין הצדדים לענין מקדם השווי והדחיה.

עמדת המבקשים, כי לאור קיומו של גג רעפים, אין רלוונטיות לבנית פרגולה בגג והואיל ובנויה מרפסת מקורה, לא ניתן במגבלת קווי בנין לבנות פרגולה בחצר.

הכרעה

עפ"י בדיקותי, אין מניעה לבנית פרגולה בשטח 10 מ"ר בחצר בתחום קווי בנין המותרים, כך שמדובר בניצול זמין של זכויות אלה.
השבחה בשעור 10% בשומת המבקשים, משקפת את התרומה לשווי חצר.

2) ערכי שווי

בבטאון "מקרקעין וערכם" מיוני 1988 פורסם מחירי חדר קרקע בבניה רוויה אזור בינוני בחולון בטווח $6,000-$8,000 ובממוצע משקף 280 $/מ"ר.
כשנה לאחר מכן, בבטאון משנת 1989 פורסם, כי לא חלו שינויים במגמות הכלליות של המחירים ואפיון השוק היה התייצבות במחירים הדולריים במגזרים השונים, כך שניתן לאמץ את המחירים הדולרים הנ"ל.
שמאי הועדה קבע שווי מבונה בסך 635 ₪/מ"ר (= 317.5 $/מ"ר) ובהתחשב במאפייני הנכס קביעה זו מקובלת.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

3) השבחה לתכנית ח-1 תיקון 8 (14.8.1989)

שטח פרגולה	10 מ"ר
שעור ההשבחה	10%
שווי מבונה	635 ₪/מ"ר
השבחה	635 ₪

ו. תכנית ח-1 תיקון 7

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 3.9.1990.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה	תוספת שטח עיקרי בשעור 30% ובסך 49.76 מ"ר	
התאמות	---	גריעת מרפסת בשטח 29 מ"ר
שווי מבונה	650 ₪ /מ"ר	508 ₪/מ"ר

1) מהות ההשבחה

מוסכם על שמאי הצדדים כי התכנית מקנה תוספת שטח בשעור 30%, המהווה 24.88 מ"ר בקומה ובסה"כ 49.76 מ"ר.
בשומת המבקשים נטען, כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה עד לסוף חייו הכלכליים של הבנין או לחילופין, עלויות התאמה, לאור קיומן של מרפסות מקורות בעורף הבית.

הכרעה
עפ"י בדיקותי, ניתן לנצל את תוספת הבניה בעורף הבנין כך שמדובר בהפסד שטח חצר שחלקה מקורה. לאור האמור נקבעה השבחה לתוספת שטח בסך 49.76 מ"ר והובא בחשבון גריעת חצר מקורה בשטח 24.88 מ"ר (0.3).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

2) ערכי שווי

- בשומה מכרעת שערכתי ברח' הוגו ארנסט 16, בחנתי מחירי ביקוש לבתים צמודי קרקע בסביבה [4] וקבעתי שווי מבונה בסך 340$/מ"ר (= 694 ₪/מ"ר).
בשומה הנ"ל טענו הצדדים, כי באזור טרם הבשילו הביקושים לדירות בשטח גדול ונקבעה הפחתה לשוליות.

- סקירת שומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, מצביעה על ערכי שווי מבונה במועד הקובע בטווח 400-350 למ"ר.

- לאור האמור מקובל השווי שנקבע בשומת הועדה בסך 650 ₪/מ"ר (= 325$/מ"ר).

3) השבחה – תכנית ח-1 תיקון 7 (3.9.1990)

	שטח מ"ר	מקדם	שטח אק' מ"ר
תוספת שטחים	49.77	1.0	49.77
גריעת מרפסת מקורה	29.0	0.3	8.7
סה"כ שטח לחיוב			41.07
שווי מבונה			650 ₪/מ"ר
השבחה			26,696 ₪

[4] רח' הוגו ארנסט 14 - מחיר מבוקש מתאריך 27.8.89, 170,000$ (שטח מגרש 253.5 מ"ר, שטח בנוי 140 מ"ר).
רח' הוגו ארנסט 6 - מחיר מבוקש מתאריך 19.5.89, 150,000$ (שטח מגרש 280 מ"ר ושטח בנוי 140 מ"ר).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ז. תכנית ח-1 תיקון 10 א'

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 28.10.1994.
בתיקון זה הותרה הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג - 1/3 משטח הגג ובשטח מרבי עד 23 מ"ר.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה	תוספת 13 מ"ר פרגולה לבניה על הגג	
גובה ההשבחה	13%	10%
שווי מבונה	1,560 ₪/מ"ר	1,248 ₪/מ"ר

1) מהות ההשבחה

שמאי הצדדים קבעו השבחה לתוספת שטח פרגולה על הגג בסך 13 מ"ר.
עמדת המבקשים, כי בנית הפרגולה היא בצמוד לחדרי גג ויש להביא בחשבון דחיה למימוש זכויות עד תום החיים הכלכליים של הבית.[5]

הכרעה

עפ"י תיקון 10 א' לתכנית ח-1, ניתן לבנות על הגג בנכס הנישום פרגולה בשטח עד 23 מ"ר כאשר במדרגה של תיקון 8 לתכנית ח-1, נקבעה השבחה לפרגולה בחצר בשטח 10 מ"ר.
מדובר בבית צמוד קרקע, אשר מטבע הדברים השימוש במרפסת הגג הוא פחות וספק רב אם קיים ביקוש לניצול מלוא זכויות הבניה על הגג.
לכן אימצתי את גישת הצדדים, לפיה יש לקבוע השבחה לתוספת שטחי פרגולה בסך 13 מ"ר.

2) ערכי שווי

שמאי הועדה, קבע שווי מבונה בסך 1,560 ₪/מ"ר ולפי עמדת שמאי המבקשים יש לחשב הפחתה בשעור 20% בגין מיקום ברח' סואן.

הכרעה

בשומות מכריעות שהציג שמאי הועדה, נקבע לתיקון 10 א' שווי מבונה 1,800 ₪/מ"ר, בין היתר שומה לנכס ברח' אילת 87.
בהתחשב במיקום הנכס נקבע שווי בסך 1,500 ₪/מ"ר בדומה לקביעתי ברח' הוגו ארנסט 16.

[5] בחישוב ההשבחה בשומת הועדה נפלה טעות ולא הוכללה הדחיה בחישוב ההשבחה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

3) השבחה – תכנית ח-1 תיקון 10 א' (28.10.1994)

תוספת שטחי פרגולה	13 מ"ר
שווי מבונה	1,500 ₪/מ"ר
שעור ההשבחה	10%
השבחה	1,950 ₪

ח. תכנית ח-1 תיקון 15

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 1.6.1998.
בתכנית זו הותרה בנית מרתפים בשטח קומת קרקע.

		עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה:		תוספת 12 מ"ר לאחסנה במרתף	לא חלה השבחה
שווי מרתף:	מצב קודם	0.3	
	מצב חדש	0.5	
ערכי שווי מבונה:		2,370 ₪/מ"ר	

1) מהות ההשבחה

עמדת הועדה, כי יש לייחס את ההשבחה לתוספת שטחי אחסנה במרתף מ-6.0 מ"ר במצב קודם (תכנית ח/8/1) ל-10 מ"ר במצב חדש (תכנית ח/15/1).
שמאי הועדה טען כי במצב חדש המרתף בגובה 3.5 מ' נטו וע"כ קבע לו מקדם שווי 0.5 לעומת 0.3 במצב קודם. מנגד טען שמאי המבקשים, כי לא חלה השבחה, ראשית, גם עפ"י תכנית ח/1 ניתן היה לבנות מרתף ושנית, גובה מרתף בבתים צמודי קרקע נקבע בתיקון 15 בסך 2.4 מ'.

הכרעה

בסעיף 12(א) לתיקון 15 לתכנית ח-1 נקבע, כי בבתים צמודי קרקע לא תותר הקמת נספח, כאשר ינתן היתר לבניית מרתף, למעט סככה לחניית כלי רכב.
במגרש הנישום, בנוי בחצר מחסן בשטח כ-9 מ"ר המסומן בהיתר הבניה. יש להניח כי במסגרת בנית מרתף יידרשו להרסו.
בנסיבות הענין נקבע כי לא חלה השבחה במקרקעי המבקשים במדרגה זו.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ט. תכנית ח-1 תיקון 14א'

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 5.7.2002.
בתיקון זה שונה יעוד החלקה ל"אזור מגורים ג-3".
הבינוי באזור זה נקבע כבניה צמודת קרקע ללא קומת עמודים מפולשת.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה	הצמדת מרתף לדירה	
מצב קודם: שטח מחסן במרתף	10 מ"ר	
מצב חדש: שטח מרתף	119.835 מ"ר	לא חלה השבחה
מקדם שווי מרתף	0.5	
מקדם דחיה	0.9	
ערכי שווי מבונה	3,000 ₪/מ"ר	

1) מהות ההשבחה

עמדת הועדה כי שינוי יעוד החלקה לבניה צמודת קרקע, מאפשר ניצול אופטימלי של קומת מרתף ונקבעה השבחה למרתף בשטח 119.835 מ"ר.
מנגד טען שמאי המבקשים, כי עפ"י החלטת ועדת ערר 85120/11 בענין סיני רות ויונה ירצון, בניינים עם דירות גן לא נכללים בהגדרת צמודי קרקע ולכן לא נהנים מהיתרונות שקובע תיקון 15 לבתים צמודי קרקע. ולכן אין בתכנית זו כדי השבחה.

הכרעה
בפתח הדברים יאמר, כי הבינוי האופטימלי במגרש המבקשים הוא לשתי יח"ד העומד בהגדרה של "בניה צמודת קרקע", כך שניתן יהא לעשות שימוש במרתף כחלק מהדירה.
לגבי גובה המרתף, צודק שמאי המבקשים כי הגובה מוגבל ל-2.4 מ' ובהתאם נקבע מקדם שווי 0.5.
לגבי גודל המרתף, שמאי הועדה קבע 119.835 מ"ר הכולל ק"ק (107.8 מ"ר) + ממ"ד 12 מ"ר. לענין זה יש לומר כי במועד הקובע (2002) שטח הממ"ד היה כ-7.5 מ"ר ובכלל ניתן היה למקמו גם בקומת מרתף.
לאור אי הודאות נקבע שטח המרתף בסך 107.8 מ"ר (= 1.3 * 30% * 276.5 מ"ר).
תחת הנחה כי חלק מהשטח ישמש כשטחי שרות (מדרגות, מתקנים טכניים וכיוצ"ב), נקבע מקדם מופחת 0.8.
לגבי זמינות הבניה, הובא בחשבון כי ניצול הבניה כרוך בהסכמה עם החוכרים הנוספים ונקבע מקדם 0.8.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

2) ערכי שווי

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברח' הוגו ארנסט 16 בחולון, קבעתי שווי מבונה בסך 600 $/מ"ר (= 2,884 ₪), בהתבסס על עסקת מכר מבית סמוך ברח' הוגו ארנסט 18 (גו"ח 6043/1632), מתאריך 20.8.2001, תמורת $218,000 (שטח הקרקע 285 מ"ר).
בהתאמה לנכס הנישום, ניתן לאמץ קביעה זו.

3) השבחה תכנית ח-1 תיקון 14א' (5.7.2002)

		שטח מ"ר	התאמות		שטח אק' מ"ר
			שטח פונק'	דחיה	
מצב קודם	מחסן	10.0			10.0
מצב חדש	מרתף	107.8	0.8	0.8	69.0
הפרש שטחים					59 מ"ר
שווי מבונה למרתף (0.5 * 2,884 ₪/מ"ר)					1,442 ₪/מ"ר
השבחה					85,078 ₪

י. תכנית ח-1 תיקון 23

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 11.7.2008.
התכנית מתירה בנית חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר ופרגולה בגג.

		עמדת הועדה	עמדת המבקשים
מהות ההשבחה		הגדלת חדר יציאה לגג בשטח 17 מ"ר	
מקדמי שווי	לחדר על הגג	1.4	0.7
	לגריעת מרפסת גג	0.2	0.2 [6]
הפחתה לשוליות		----	0.8
שווי מבונה		3,100 ₪/מ"ר	2,480 ₪/מ"ר (מתואם)

[6] בשומת המבקשים נפלה טעות תחשיבית ולא הופחתה גריעת מרפסת הגג.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

1) מהות ההשבחה

אני סבורה כי לחדר על הגג אין ערך מוסף ביחס לחדר שכיח במפלס הדירה, וגם אם נכונה הטענה כי חדר על הגג נהנה מפרטיות, מנגד יש להביא בחשבון את הפחת למיקום במפלס עליון בדירה.
עיקר היתרון לחדר יציאה לגג נובע מהאפשרות לעשות שימוש במרפסת צמודה, וככל שבגין יתרון זה שולם בתיקונים 4 ו-4/ד' לתכנית ח-1, אין מקום להביאם בחשבון במדרגה זו.

לגבי טענה בדבר הפחתה לשוליות, נקבע כי לאור האפשרות לבנות 2 יח"ד במגרש, מתקבל שטח דירה אופטימלי התואם לרמת הביקושים בסביבה במועד הקובע, וע"כ אין מקום לחשב הפחתה.

2) ערכי שווי

בשומה מכרעת שערכתי ברח' הוגו ארנסט 16, נקבע שווי מבונה בסך 2,938 ₪/מ"ר לחדרי גג.
השווי הנ"ל נקבע בהתבסס על עסקת המכר בנכס הנ"ל מתאריך 7.10.2009 לפי מחיר בסך 1,385,000 ₪ [7] וניתן לאמצו בעניינו.

3) השבחה – תכנית ח-1 תיקון 23 (11.7.2008)

	שטח מ"ר	**מקדם שווי**	**שטח אק'**
תוספת שטח לחדר יציאה לגג	17	1.0	17.0
גריעת שטח מרפסת גג	17	0.2	3.4
סה"כ שטח אק' לחיוב			13.6 מ"ר
שווי מבונה			2,938 ₪/מ"ר
השבחה			39,957 ₪

[7] ניתוח עסקת המכר ברח' הוגו ארנסט 16:

מחיר מכירה	1,385,000 ₪
שווי מבנה ומחסן (70 מ"ר X 2,200 ₪ + 11* 1,000 ₪)	- 165,000 ₪
יתרה לקרקע	1,220,000 ₪
שטח משוקלל *	307 מ"ר
שווי מבונה	3,974 ₪/מ"ר

* לפי שטח אק' 307 מ"ר [מגורים + ממ"ד 208 מ"ר (1.0) בניה בגג 40 מ"ר (0.64) מרתף 98 מ"ר (0.36) חצר 152 מ"ר (0.25)].

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

9. שומה

גובה ההשבחה והיטל במקרקעי המבקשים בעת מימוש במכר:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח-1 תיקון 4	9.7.1982	₪ 30.75	₪ 15.375
ח-1 תיקון 4 ד'	30.7.1986	₪ 1,722.9	₪ 861.45
ח-1 תיקון 8	14.8.1989	₪ 635	₪ 317.5
ח-1 תיקון 7	3.9.1990	₪ 26,696	₪ 13,348
ח-1 תיקון 10 א'	28.10.1994	₪ 1,950	₪ 975
ח-1 תיקון 15	1.6.1998	לא חלה השבחה	----
ח-1 תיקון 14א'	5.7.2002	₪ 85,078	₪ 42,539
ח-1 תיקון 23	11.7.2008	₪ 39,957	₪ 19,979

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120, טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net